

建築協定だより

第11号 平成8年3月29日

編集・発行 京都市建築協定連絡協議会
京都市中京区寺町通御池上る
上 本能寺前町488番地
京都市都市計画局建築指導部指導課内
☎ 075(222)3620

ごあいさつ

京都市長 棚田頼兼



京都市建築協定連絡協議会の皆様には、平素から協定地区の運営に、また、建築協定の普及啓発に御尽力を頂き、厚くお礼申し上げます。

私は、146万市民すべてが豊かで生き生きと安心して暮らせるることを願い、「住んでいて良かったと実感できるまち」、「人々を魅了し続け、世界に誇れる京都」の創造を目指して、新たな京都づくりに果敢に挑戦していく決意です。

新たな京都づくりを実現するためには、まちづくりの主人公であるすべての市民の皆様に参加していただくことが不可欠であり、また、その中で市民の皆様と共に知恵を出し合い、共に行動することが必要であると、私は考えております。

そうした意味で、日頃から、建築協定地区として、住民相互がルールを定めて、良好な住環境を維持増進するために活動されている建築協定地区の皆様方は、市民が主役のまちづくりを既に実践されており、今後の本市のまちづくりに指導的な役割を果たされることと期待しています。

この建築協定の制度が広く普及し、21世紀に向け、建築協定地区のさらなる拡大によって、よりよいまちづくりの推進が図れますよう、本市といたしましても一層の努力をしてまいりたいと考えておりますので、貴協議会におかれましても、今後とも御協力を頂きますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、貴協議会の一層の御発展と皆様の御健康をお祈り申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。

新規地区更新地区のご案内 ● ●

- 西京区桂坂第1地区は昭和60年の協定締結から10年目を迎え、自動更新されました。
- 現在、中京区笠置町地区が再び締結に向けて手続き準備中です。
- 伏見区向島リバーサイド津田地区は本年の7月14日で、自動更新となります。また、左京区長谷住宅地区は本年の9月4日で協定満了となりますので、手続きの準備をはじめましょう。お問い合わせは運営委員または事務局まで。
- 平成7年9月19日付けで伏見区久我の杜（東）住宅地区が、平成7年11月22日付けで西京区桂坂第18地区が認可され、協定地区数は44地区となりました。

ごあいさつ

京都市建築協定連絡協議会

会長 藤田吉三郎



陽春の候、皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。平素、建築協定に関する情報交換や普及啓発について活動しておられる皆様方に対しまして、深甚なる敬意を表する次第であります。

さて、建築協定制度は、昭和25年に誕生しておりますが、住民自らが協定を作成した、いわゆる住民合意により認可されたのは、昭和42年の横浜市「美しが丘」住宅が最初といわれております。

同じケースとして、わが京都市においても昭和47年7月に建築協定条例が施行され、昭和48年には左京区下鴨第1住宅地区が第1号として認可されております。続いて、昭和50年2月に第2号として、阪急桂南住宅が環境問題の発生などを契機に、住民合意により建築協定誕生の運びに至り、その後、ようやく建築協定の気運が盛り上がり、次第に増えることになりました。しかし、このような協定は地区住民の全員合意を必要とするため、認可件数が少ないので実情であります。

そして、一人協定制度が昭和51年に創設され、建築協定付で分譲する住宅地域が急増することとなり、現在では住民合意のものと合わせて、建築協定地区は、京都市全体で44地区に増加発展してまいりました。

先般開催された見学会では、下鴨の3地区及び岩倉の3地区を訪問しました。下鴨地域は西は加茂川、東に大文字山など、借景を取り入れた昔ながらの落ち着いた雰囲気のまちであります。また、岩倉地域は新興住宅地ですが、風致地区の関係上、景観形成と保全に力を注いでおられる跡が随所に見受けられ、なおかつ敷地も広く見事なまちづくりに感服いたしました。

見学会の案内については、下鴨、岩倉両地区の運営委員の皆様が大変熱心に、かつ、解り易く説明していただき、ありがとうございました。

我々運営委員は、建築協定に基づき、住環境の秩序の維持・増進に果たしている役割は大きいが、これらは、建築基準法やその他の法律を適正に運用される行政と一体となって取り組んでこそ実現できるものであります。どうか今後とも、尚一層のご支援とご指導を賜りますよう、よろしくお願い申し上げて、私のごあいさつといたします。

平成8年度総会のお知らせ

今年も総会を6月22日（土）の午後から開催いたします。講演会も予定していますので、奮ってご参加ください。時間及び場所については、追ってお知らせいたします。

平成7年度見学会レポート

京都市内にある建築協定地区の名前は知っていても、どういった様子のまちなのかは、あまり知らないという方が多いのではないかでしょうか。そこで、今回は左京区にある6つの協定地区におじゃました。

当日は、暖かい秋晴れの一日となり、絶好の見学会日和となりました。

下鴨第1住宅地区

北大路以南の賀茂川左岸に位置し、広さは約2.1ヘクタールの地区です。既成市街地の中で戦前からの古い住宅が軒を連ねる京都らしい趣をもった住宅地であり、長年続いた町の住環境を守るために、本市で最初の建築協定を締結したところです。昭和48年12月25日に認可され、これまでに4回更新されています。



下鴨第2住宅地区

賀茂川左岸、出雲路橋の北側に位置し、広さは約2.4ヘクタールの地区です。戦前からの古い住宅が軒を連ねる京都らしい趣をもった住宅地です。旧来の住宅環境が変えられつつあることから現在の良好な環境を将来にわたって維持増進するため、協定を締結し、昭和52年1月20日に認可され、これまでに3回更新されています。

下鴨第3住宅地区

賀茂川左岸で出雲路橋の北側に位置し、広さは約1.9ヘクタールの地区です。この地区的北側及び南側に位置する下鴨第1住宅地区、下鴨第2住宅地区で既に建築協定が締結されており、この両地区にはさまれた地区の住宅地としての環境を高度に維持増進するため協定を締結し、平成4年8月21日に認可されました。

岩倉村松町・長谷町地区

京都市左京区岩倉地域の北端に位置し、広さは約2.4ヘクタールの地区です。福山建設(株)が建築分譲をする区画と、そこに隣接して(株)近江地所が開発した区画はかで構成されています。平成元年4月27日に認可されました。



長谷住宅地区

京福電鉄岩倉駅から北へ約1.3kmに位置し、広さは約2.4ヘクタールの地区です。京福電鉄が昭和41年に開発分譲した住宅地です。自然環境に恵まれた閑静な住宅地の環境を維持増進するため協定を締結し、昭和51年2月19日に認可され、これまでに1回更新されています。



岩倉長谷台住宅地区

京福電鉄岩倉駅から北へ約1.3kmに位置し、広さは約1.6ヘクタールの地区です。同電鉄が昭和52年に開発分譲した自然環境に恵まれた閑静な住宅地において周辺で開発が進行することを考慮して良好な住環境を将来にわたって維持したいという目的で協定を締結し、昭和63年11月11日に認可されました。



まちを見て――

下鴨の3地区と岩倉の3地区の計6地区を、1日かけて見学しました。

1. 最初に拝見させていただいたのは下鴨の3地区でした。

この地域はすぐ西側に賀茂川が流れ、春には桜並木が川の両岸を彩る場所です。3地区ともに戦前からの古い建物が立ち並び、一歩地区に入ると、れんが造りの扉がまだ残る昔ながらの趣を残したしっとりとしたたたずまいの住宅が並んでいました。お庭の植木や草花の手入れの行き届いた家が多く、住んでおられる方々の住まいやまちに対する愛着というものがとても良く感じられました。協定の制限内容としては他の

地区と比較してあまり厳しくはないのですが、長年培われた住民の方の意識の高さに支えられ、今日のような良好な住環境を維持しているのでしょう。

2. 午後からは岩倉の3地区を拝見させていただきました。

こちらは下鴨地区とは対照的に、昭和50年前後以降に開発された新興住宅地で、緑あふれる山々をバックに、自然環境に大変恵まれた所でした。岩倉村松町・長谷町地区はまだこれからまちを形作っていく成長途中という感じでしたが、長谷住宅地区、長谷台住宅地区は開発から約20年近くが経つており、住宅が整然と立ち並ぶ静かな住宅地でした。

これらの3地区は建築協定の取決めの他に、風致地区の第2種地域または第3種地域に指定されており、建築物の意匠・形態・高さ・外壁後退・建ぺい率・緑地率などが条例で定められています。これらのきめ細かい制限をベースとして、閑静な住宅街が作り出されました。

下鴨地区と岩倉地区では、住宅地の形成時期がそれぞれ大正と昭和であるという年月の隔たりや、地区的性格の違いはありますが、どの地区も緑あふれ、整然としていました。

住んでいる方々の共通した目的である「いつまでも住み続けられる住環境の維持」のために地区の皆さんのが団結し、努力をもって、それを実践されているのだと強く感じた見学会でした。

懇談会のなかで

見学会後の懇談会のなかでは、駐車場問題、建築の際の諸問題の解決法などについて話し合われました。

まず、駐車場問題については、今回見学した6地区すべてに共通して路上駐車がほとんどなく、参加者からは驚きの声がありました。これについては、複数台所有している住宅については特に注意が払われ、民間の駐車場を借りるなどの努力がされていることからだそうです。

建築の際の諸問題については、解決に当たっての苦労話が各地区から出されました。

また、協定内容以外のトラブルについても運営委員会に持ち込まれて困ることが多いという意見もありました。

未加入住宅地についての問題もあげられましたが、どこの地区もかかえている問題であり、良好な環境と住民の方々の協力体制というものは切り離せないものであり、より多くの方が協定を理解し、同意していただけたらと思っております。

見学会を終えて

後半からのスケジュールがかなりきつかったため、時間が足りなくなり、十分な懇談会の時間がとれないまま慌ただしく見学会を終ってしまい、皆さんには大変御迷惑をおかけしました。

最後になりましたが、見学に際して各地区をご案内いただいた皆様に、事務局を代表してお礼申し上げます。ありがとうございました。

また今年の秋にも見学会を実施する予定ですので、「あそこのまちへ行ってみたい」「こんなまちづくりをしている所を見てみたい」など、皆さんのが行ってみたい場所があれば参考とさせていただきますので事務局までご意見をお寄せください。



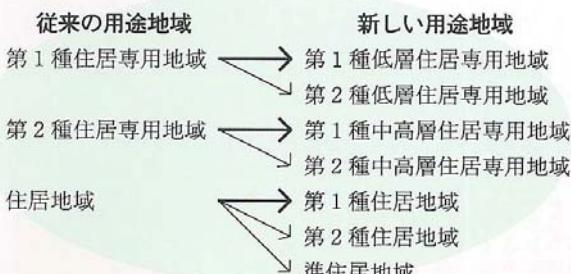
まもなく新しい用途地域が指定されます！

都市計画法と建築基準法の改正を受け、良好な市街地の形成と住居・商業・業務・工業等の適正な配置を誘導するため、新しい用途地域制がいよいよこの6月までに適用されます。また、あわせて高度地区・美観地区・風致地区等も変更される予定です。

建築協定地区については、協定書の内容が優先されますので、具体的な制限内容は一部の地区を除いて従来どおりであり、変わりありません。

1 用途地域の変更

現在の第1種住居専用地域・第2種住居専用地域・住居地域の3種類が7種類に細分化され、原則として下図の矢印の太線の方向に移行します。その他の近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域・工業専用地域については、基本的に現行のとおりです。これにより、用途地域は全部で12種類となります。



同時に個別建築物の用途規制についても、いくつかの見直しが行われています。例えば、

- ① 従来、第2種住居専用地域内でも建築ができたカラオケボックスについては、すべての住居専用地域及び第1種住居地域で禁止されます。
- ② 従来、第1種住居専用地域内に建築できる附属自動車庫の床面積の上限が300m²から600m²に引き上げられるなどの緩和がされます。

大部分の建築協定地区には影響はありませんが、桂坂地区については協定書に法律の条文を引用しているため、若干ではあります建築できる用途に変更が生じます。



従来の第1種住居専用地域は下記の2つに変更となります。

① 第1種低層住居専用地域

平家や2階建て程度の低層住居の専用地域として、環境の良い住宅地として指定された地域です。

低層住居やその付属的な施設、神社、寺院、公益上必要な施設は建築することができます。



② 第2種低層住居専用地域

第1種低層住居専用地域と同様に、低層住宅の専用区域ですが、床面積が150平方メートル以内の一定の店舗、飲食店などの利便施設は建築することができます。

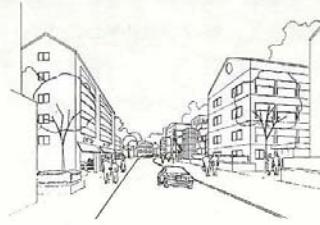


従来の第2種住居専用地域は下記の2つに変更となります。

③ 第1種中高層住居専用地域

中高層建築物を主とした環境の良い住宅地として指定された地域です。

床面積が500平方メートル以内の一定の店舗、飲食店などの利便施設は建築することができます、中高層住居地にふさわしい利便の確保を図っています。



④ 第2種中高層住居専用地域

第1種中高層住居専用地域と同様に、中高層建築物を主とした環境の良い住宅地として指定された地域です。

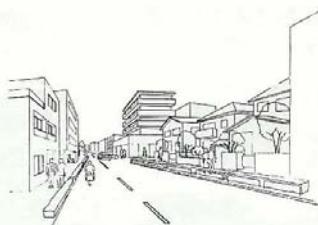
床面積が1,500平方メートル以内の一定の店舗、飲食店などの利便施設は建築することができます。



従来の住居地域は下記の3つに変更となります。

⑤ 第1種住居地域

住居の環境を保護するために指定された地域であり、大規模な店舗、事務所などの立地を制限しています。



⑥ 第2種住居地域

第1種住居地域と同様に、住居の環境を保護するために指定された地域であり、住環境を害するおそれのある建築物は建築することができませんが、旅館・ホテルや規模の小さい工場は建築することができます。



⑦ 準住居地域

モータリゼーションの進展に対応するため、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい自動車関連施設等の立地を図り、これと調和した住居の環境を保護するために指定された地域です。



2 高度地区等の変更

高度地区は現在の6種類から10種類に細分化され、新たに最高の高さ15m制限の地区が設けられます。また、美観地区及び風致地区は範囲が拡大されるとともに、それぞれ5種類に細分化されます。

これらの変更は、建築協定地区については特に影響はなく、これまでの制限内容と同じと考えて差し支えありません。

※詳しくは事務局までお問い合わせください。

桂坂地区に係る変更内容としては・・・

桂坂第16地区、西桂坂第1～第2地区、東桂坂第1地区及び桂・御陵坂第1地区において建築できる兼用住宅のうち、洋服店、アトリエ又は工房を兼ねるものについては、使用できる原動機の出力の合計が0.2キロワットから0.75キロワットに緩和されます。

また、桂坂第1～第18地区、西桂坂第1～第3地区及び桂・御陵坂第1地区において建築できる公益上必要な建築物としてバス停の上家と公園内の休憩所などが追加されます。

以上の緩和される内容に支障がなければ、特に協定書を変更する必要はありません。

桂坂地区で初めての住民による運営委員会が発足します!!

桂坂第15地区及び第17地区において、この4月に、住民による建築協定運営委員会が発足することとなりました。住民の発意によって運営委員会がつくられるのは、桂坂では初めてのことです。

桂坂一帯は、桂坂第1地区～第18地区、桂坂センター地区、西桂坂第1地区～第3地区及び東桂坂第1地区の23箇所で建築協定が締結されています。このうち西桂坂の3地区では、すでに住民の側で建築協定が運営されていますが、残りの20地区は開発者である(株)西洋環境開発、住宅・都市整備公団、京都労働者住宅生活協同組合によってそれぞれ運営されているものです。

今回の第15地区と第17地区的両地区は、合わせて一つの町内会（名称：「にれの木町内会」）として設立されることに

伴い、町内会の中に建築協定運営委員会がつくられることになりました。そのため、建築協定も2地区を一緒にして、通称を「にれの木建築協定」と呼ばれるそうです。当連絡協議会の別所副会長が、委員長に就任される予定です。

委員会を作るに当たって、熱心な話し合いが持たれ、最初はよく知らなかった建築協定についても、皆が興味を覚えるようになったとのこと。委員会を住民側へ移行するモデルケースとして大いに注目されるものです。

これを契機に、他の地区においても住民自らが建築協定を運営されるよう、積極的に取り組まれることを期待します。連絡協議会や行政としても、委員会づくりのお手伝いをさせていただきますので、事務局までお問い合わせください。